



Die Wohnmarktanalyse – der erste Schritt zur Sachwert- ermittlung

foto: shutterstock.com / Roschetzky Photography

Ein Produkt von **tib** dr. hettenbach institut

www.iib-institut.de

Wohnmarktanalyse zum Stichtag

03.07.2018

ID 60624

Objekt

Haus | Wiederverkauf | Einfamilienhaus
Luxburgstraße 7
63939 Wörth a.Main

Erstellt für

Frau Claudia Hettenbach
000 000
claudia@hettenba.ch

Der
unabhängige
Immobilien
Richtwert

iib dr. hettenbach
institut

Objektdaten

... eingegebene Grunddaten zur Analyse

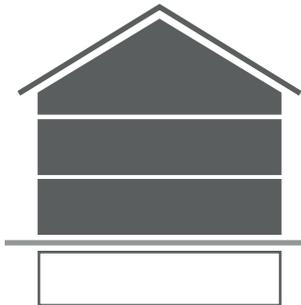
ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



OBJEKTECKDATEN 63939 Wörth a.Main | Luxburgstraße 7

LAGE „mittlere Wohnlage“

ANLASS Sonstiges



OBJEKTDATEN

AUSSTATTUNG

Bauweise:	Einfamilienhaus	---
Baujahr:	1910	
Wohnfläche:	158 m ²	
Grundstücksfläche:	350 m ²	
NHK-Typ:	1.11	

MODERNISIERUNGSGRAD

vor mehr als 20
Jahren

vor mehr als 10
Jahren

in den letzten 10
Jahren

	vor mehr als 20 Jahren	vor mehr als 10 Jahren	in den letzten 10 Jahren
Dach			
Wärmedämmung			
Fenster und Außentüren			
Heizung			
Fußböden			
Innenwände und Türen			
Bad / Gäste-WC			
Elektroinstallationen			

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE | Der iib Immobilien-Richtwert (vorläufiger Marktwert) wird ohne Vor-Ort-Termin ermittelt. „Vorläufig“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass eventuell vorhandene und besonders wertsteigernde oder wertreduzierende Merkmale erst nach einer Objektbewertung vor Ort und einer Akten-/ Grundbucheinsicht endgültig eingeschätzt werden können. Danach entsteht der endgültige Marktwert. Exemplarisch sind folgende Merkmale noch zu berücksichtigen :

Sonderausstattungen / Einbauten

wirtschaftliche / rechtliche Einschränkungen

Erbbaurechte

Wohnrechte

Baulasten

Baumängel

Denkmalschutz

etc.

Platz für Ihre Notizen



Die Grundbegriffe

... Analyse und Bewertung / Wert und Preis

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



Die Vorgehensweise

Die Beurteilung des Wertes und des Preises einer Wohnimmobilie erfordert aufgrund ...

- kleinräumlicher Entwicklungen
- monatlicher Preisänderungen
- extremer Nachfrageunterschiede

... vor der konkreten Objektbewertung eine Wohnmarktanalyse. Sie hilft dem Käufer und Verkäufer, dem Makler und dem Gutachter sowie den Finanzierern eine fundierte Bewertung und Entscheidung auf Basis von aktuellen und kleinräumigen Fakten zu treffen. Wichtig ist dabei die Unterscheidung zwischen Wert und Preis.

Der (Markt-)wert ist der Durchschnittspreis,

den ein normaler Käufer unter normalen Umständen voraussichtlich bezahlt und der von einer Bank nach Ortsbesichtigung und Akten- / Grundbucheinsicht angesetzt wird.

Der Immobilienpreis

Hierunter versteht man den vom Durchschnitt abweichenden Höchst- oder Mindestpreis, der mit einem ...

- speziellen Käufer
- in einem speziellen Markt
- mit verkäuferischem Talent
- bei extremer Nachfrage
- unter besonderen Finanzierungsbedingungen

... etc. erzielt werden kann.

Der iib Immobilien-Richtwert

Dies ist der tagesaktuelle, vorläufige Marktwert einer Immobilie ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht. Dieser wird mit einem statistischen Verfahren aus Wohnlage und Vergleichsobjekten individuell für jede Immobilie gemäß Ihrer Eingabedaten ermittelt.

Der Analyseablauf

Nachfolgend zeigen wir Ihnen den Gesamtprozess bis zur Findung des für Sie in Ihrer Situation richtigen Angebotspreises.

Der Analyseablauf ... transparente Herleitung des Marktwerts

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018

Bestandteile der Kundenversion

OBJEKTDATEN

eingeebene Grunddaten zur Analyse

ZUSAMMENFASSUNG – EINGABEN UND ERGEBNIS

iib Immobilien-Richtwert

DIE WOHNLAG

Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

MARKTUMFELD UND TRENDS

Preis-, Einwohner- und Neubautentwicklung

CHECKLISTE

erforderliche Unterlagen, nächste Schritte

Bestandteile der Beraterversion

IIB IMMOBILIEN-RICHTWERT

vorläufiger Marktwert
(ohne Ortsbesichtigung und Grundbucheinsicht)

VERMARKTUNGSDAUER

Verweildauer von Anzeigen

VERGLEICHSANGEBOTE

nach lokaler Häufigkeit

Preise der letzten 24 Monaten

Direkte Vergleichsobjekte nach Objektnähe und Objektmerkmalen

VERGLEICHSOBJEKTE IM DETAIL

Tabellenteil

WOHNLAG

Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

Objektbewertung

unparteiische Überprüfung des vorläufigen Marktwerts
vor Ort inklusive Akten-/Grundbucheinsicht
(Bewertung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale)

Endgültiger Marktwert
(der unter normalen Bedingungen erzielbare, aktuelle Durchschnittspreis)

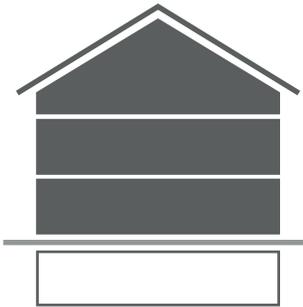
Abwägung der Chancen und Risiken
sowie der Finanzierbarkeit und der zu erwartenden Verkaufsgeschwindigkeit

FESTLEGUNG ANGEBOTSPREIS

Zusammenfassung – Eingaben und Ergebnis

... iib Immobilien-Richtwert

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



OBJEKTECKDATEN 63939 Wörth a.Main | Luxburgstraße 7

LAGE „mittlere Wohnlage“ (siehe Folgeseite)

ANLASS Sonstiges

OBJEKTDATEN

AUSSTATTUNG

Bauweise: Einfamilienhaus ---
 Baujahr: 1910
 Wohnfläche: 158 m²
 Grundstücksfläche: 350 m²
 NHK-Typ: 1.11

* als Neubau gelten Objekte ab einem Baujahr von 2016

MODERNISIERUNGSGRAD



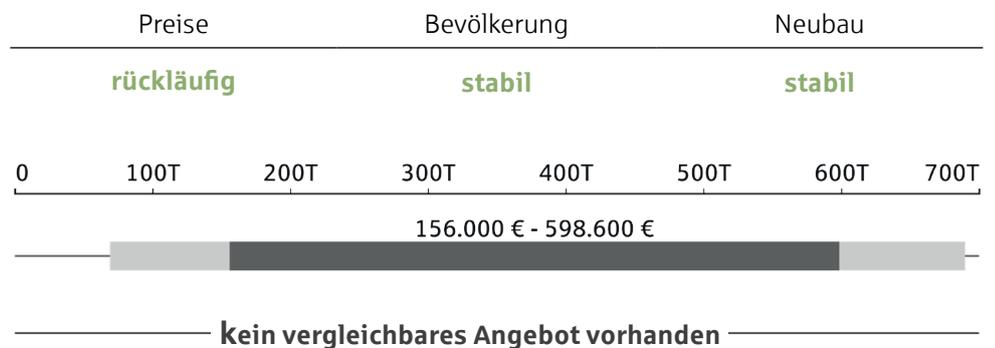
MARKTUMFELD / TREND

durchschnittliche Entwicklung der letzten 2 Jahre pro Jahr

Werte und Preise in Tausend €

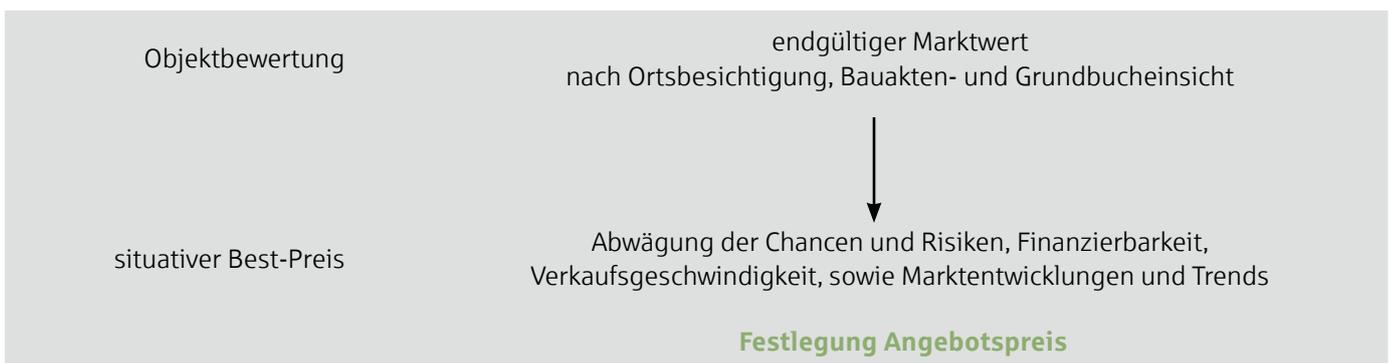
Angebotspreise insgesamt

vergleichbare Angebote



iib Immobilien-Richtwert


 141.000 €
 Objektpreis: 141.000,- € Quadratmeterpreis: 890,- €/m²



OFFENE FRAGEN? | Mit welcher Abverkaufszeit ist zu rechnen? Was sagt die Bank? Mehr Infos erhalten Sie in der ausführlichen Beraterversion von Ihrer Sparkasse und der persönlichen Wert- und Preisberatung.

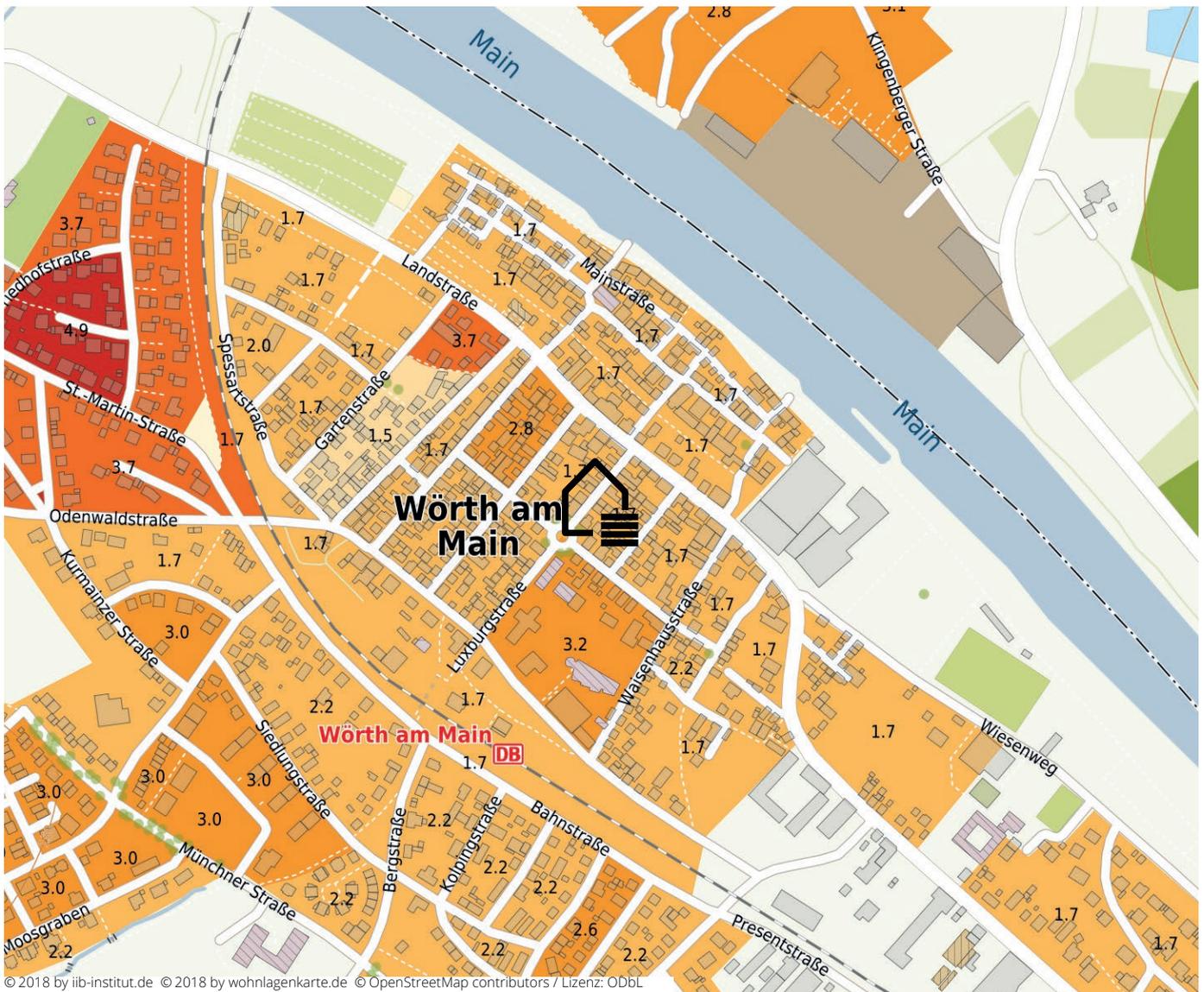
Die Wohnlage

... Grundlage für die Auswahl von Vergleichsangeboten

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Würth a.Main / Luxemburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018

Die Wohnlage ist der zentrale Faktor für die Berechnung des **iib Immobilien-Richtwerts**. Die Bewertung der Lage erfolgt auf Basis der **iib Wohnlagenkarte**, die systematisch und flächendeckend in ganz Deutschland Wohnlagen analysiert.

Die verschiedenen Wohnlagenqualitäten werden in der Karte durch unterschiedliche Farben kenntlich gemacht. Diese Bewertungsgrundlage zur Ermittlung eines Sachwerts für eine Immobilie ist im Markt **einzigartig!**



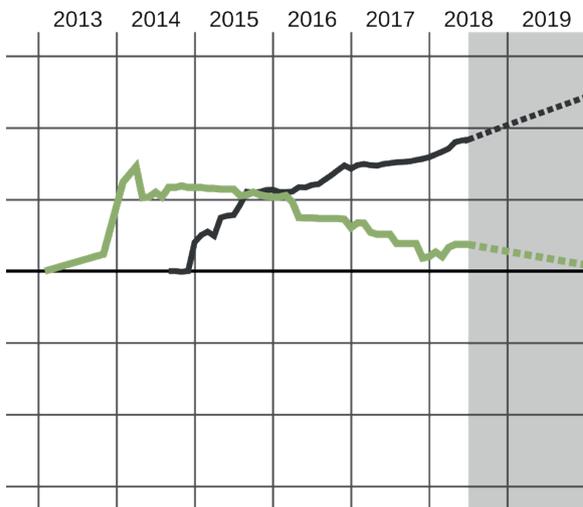
Bewertungsskala nach Punkten



INFO | Ausführlichere Informationen erhalten Sie von Ihrem Berater bei Ihrer Sparkasse vor Ort. Haben Sie Anregungen und Bedenken? An der Wohnlagenkarte arbeitet derzeit eine Community von mehr als 1400 Personen. Mehr Infos? Mitarbeit? www.iib-wohnlagenkarte.de

Marktentwicklung und Trends ... Preis-, Einwohner- und Neubautentwicklung

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Würth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



Quelle: iib Dr. Hettenbach Institut

PREISENTWICKLUNG für Häuser in Würth am Main

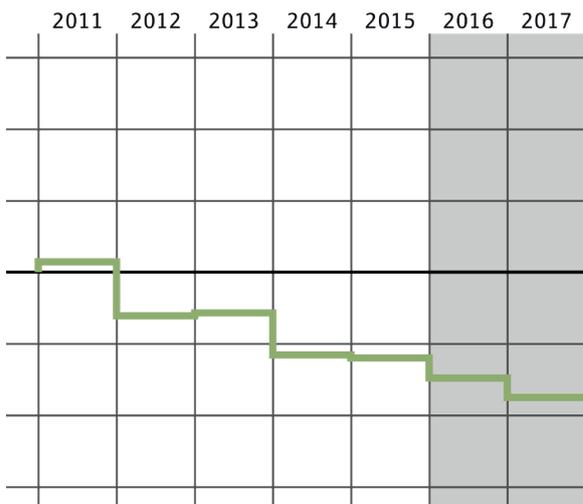
TREND: rückläufig

Was sagt die Grafik aus?

Stabile und steigende Preise sind ein gutes Zeichen zur Werterhaltung /-entwicklung. Fallende Preise sind zumindest ein Hinweis zu Vorsicht. In jedem Fall empfiehlt sich eine genaue Prüfung.

— Stadt

— Landkreis



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung

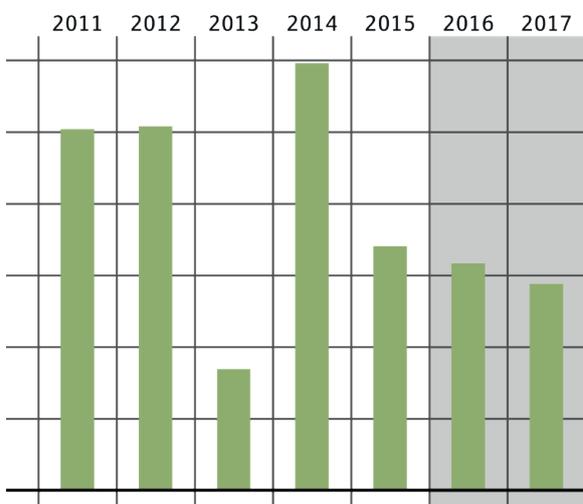
Einwohnerentwicklung in Würth a.Main

TREND: stabil

Was sagt die Grafik aus?

Eine sich stabil oder aufwärts entwickelnde Bevölkerungszahl ist ein Stabilitätsindikator. Eine rückläufige Bevölkerung ist ein Warnsignal.

Eine detailliertere Betrachtung bietet die Haushaltsentwicklung. Durchschnittlich besteht ein Haushalt aus 2,1 Ein-/ Bewohnern. Da die Zahlen aber nicht immer einheitlich vorliegen, wird zur besseren Vergleichbarkeit auf die Bevölkerung zurückgegriffen.



Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis), eigene Darstellung

genehmigten Wohneinheiten pro 10.000 Einwohner in Würth a.Main

TREND: stabil

Was sagt die Grafik aus?

Die lokale Bautätigkeit ist ein guter positiver Zukunftsindikator. Rückläufige oder fehlende Bautätigkeit ist ein guter Frühindikator für insgesamt rückläufige Bevölkerungs- und Preisentwicklungen.

Die Checkliste

... erforderliche Unterlagen zur Immobilienvermarktung

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



1. Immobilie inserieren und Interessenten finden

Das benötigen Sie dafür!

- Hochwertige Fotos von der Immobilie (innen und außen)
- Grundrisse / Baupläne
- Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
- Baubeschreibung
- gültiger Energieausweis
- Optional: Verkehrswertgutachten

2. Besichtigungstermine mit Interessenten und Sachverständigen vorbereiten

Das benötigen Sie dafür!

- Grundrisse / Baupläne / Baugenehmigung
- Berechnungsgrundlage für die Wohnfläche
- Baubeschreibung
- gültiger Energieausweis
- Amtliche Flurkarte
- Grundbuchauszug

3. Für vermietete Objekte

- Aktuelle Mietverträge
- Nebenkostenabrechnung der vergangenen 3 Jahre
- Aktueller Wirtschaftsplan mit Nachweis der Modernisierungen und Sanierungen
- Bei nicht selbst verwalteten Immobilien: Verwaltervertrag
- Bei Mehrfamilienhäusern: Nachweis der Feuerversicherung

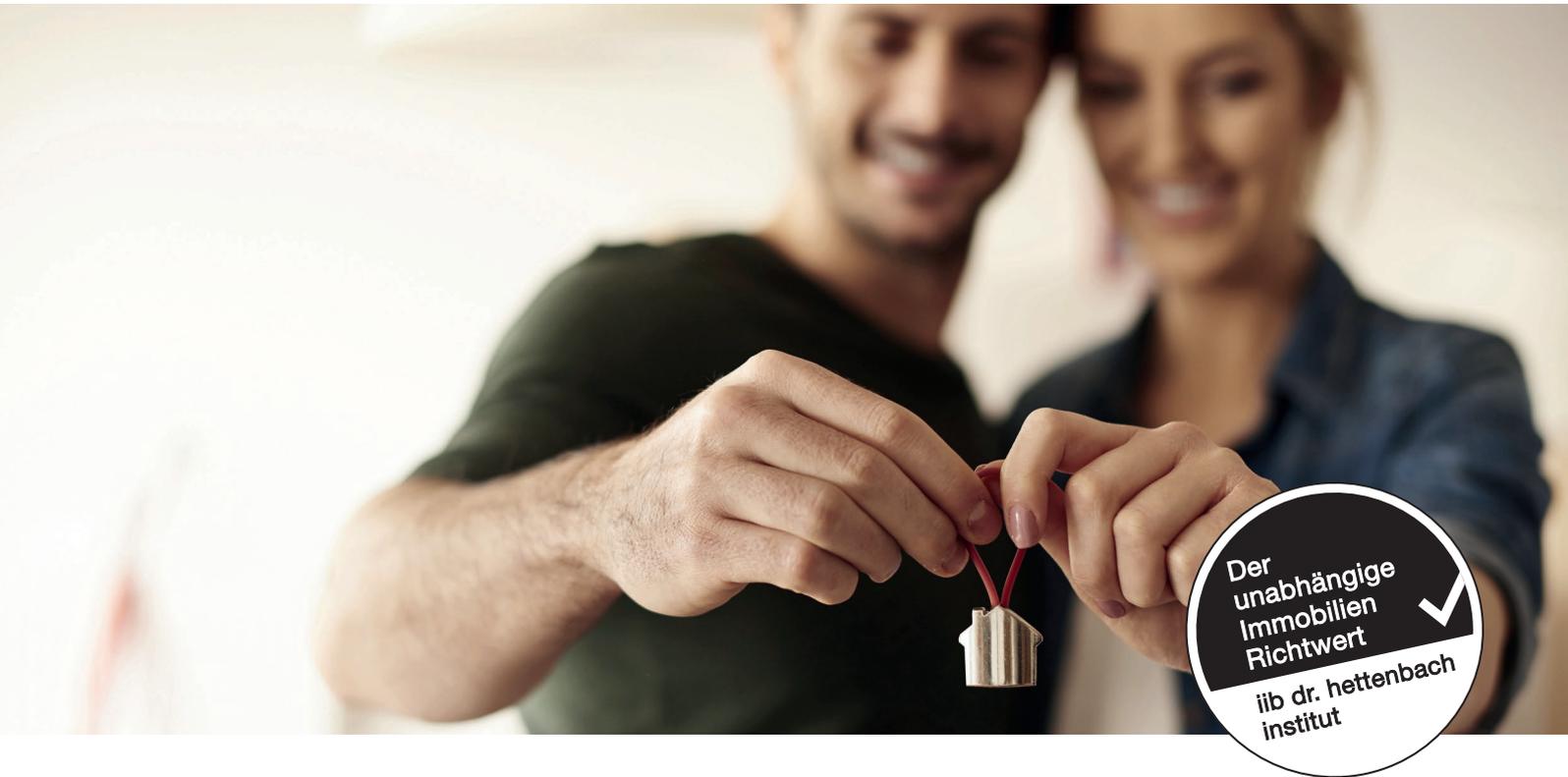
4. Notartermin vereinbaren

- Die Vorbereitung des Notartermins ist umfangreich, da sie rechtlich wichtige und haftungsrelevante Einzelunterlagen erforderlich macht.
- Hierzu ist es ratsam, professionelle Unterstützung zu nutzen.

Anhang

... Ergebnis und was nun?

ID 60624 / Einfamilienhaus Baujahr 1910 / 63939 Wörth a.Main / Luxburgstraße 7 / Stichtag: 03.07.2018



Wie geht es weiter?

Zu der vorliegenden Zusammenfassung gibt es auch eine Beraterversion. Diese erhalten Sie von Ihrem Immobilien-Experten Ihrer Sparkasse.

Darin haben wir typische Vergleichsobjekte in der Umgebung für Sie zusammengestellt.

Im nächsten Schritt müssen jetzt ...

- Chancen und Risiken
- Finanzierbarkeit
- Verkaufsgeschwindigkeit

... objektspezifisch abgewogen und ein Angebots-Preis festgelegt werden.

Wenden Sie sich dazu gern an Ihren Berater der

iib Dr. Hettenbach Institut
06202 9504920
s.politzer@iib-institut.de

Viel Erfolg dabei.

HINWEIS | Hat Ihnen die Wohnmarktanalyse geholfen? Dann empfehlen Sie uns bitte weiter. Haben Sie Anregungen und Bedenken? Dann schreiben Sie uns bitte eine E-Mail an info@iib-institut.de Besten Dank !!



Kontaktdaten

iib dr. hettenbach institut
Bahnhofanlage 3
68723 Schwetzingen

Tel. +49 (0) 6202-95049-10
Mail. info@iib-institut.de
www.iib-institut.de

Bitte senden Sie uns bei inhaltlichen Fragen zur Wohnmarktanalyse immer die Objekt-ID Ihrer Analyse mit. Ihre Anfrage wird dann schnellstmöglich bearbeitet.

Haftungsausschluss

Das iib Dr. Hettenbach Institut übernimmt keinerlei Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der bereitgestellten Informationen in dieser Veröffentlichung. Haftungsansprüche gegen das Institut, die sich auf Schäden materieller oder ideeller Art beziehen, die durch die Nutzung oder Nichtnutzung der dargebotenen Informationen bzw. durch die Nutzung fehlerhafter und unvollständiger Informationen verursacht wurden, sind grundsätzlich ausgeschlossen. Die Angaben aus dieser Veröffentlichung sind freibleibend und unverbindlich. Das iib Dr. Hettenbach Institut behält sich ausdrücklich vor, Teile der zugrunde liegenden Daten oder den gesamten Datenbestand ohne gesonderte schriftliche Freigabe zu verändern, zu ergänzen oder die Veröffentlichung zeitweise oder endgültig einzustellen.

Vervielfältigung

Die Wohnmarktanalyse ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung (auch auszugsweise) dürfen nur mit Genehmigung des Anbieters vorgenommen werden. Abdrucke (auch Auszüge) sind nur mit Quellenangabe gestattet.